

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan “Dorpsplein 1, Riethoven”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsplein 1, Riethoven” heeft vanaf 21 december 2023 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 6 reacties met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat en beantwoord. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat de zienswijzen slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken. In verband met de privacy van de reclamanten van de zienswijzen zijn de namen en adressen van de reclamanten niet opgenomen in deze nota. In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van eventuele ambtshalve aanpassingen. In hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen samengevat.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

1.1 Het plan leidt tot aantasting van het markante dorpsplein en het dorpse karakter

Het markante dorpsplein wordt gevormd door het groen, het restaurant en de verdere openheid van het kruispunt Dorpsplein, Gildestraat en Schoolstraat. De eenvoud en openheid vormt dorpse en markante karakter van de locatie. Het realiseren van 11 appartementen op deze doet afbreuk aan het markante, dorpse karakter.

1.2 Het plan leidt tot aantasting van de waardevolle groenstructuren

De bomen die voor de huidige bungalow staan zijn juist mooi vanwege het feit dat er een laagbouw bungalow achter staat. Als de achtergrond wordt vervangen voor woningen die twee keer zo groot zijn, en ook in de breedte meer ruimte innemen, zal dit het straatbeeld negatief beïnvloeden. De schetsen in de toelichting geven geen duidelijk beeld van de beoogde situatie op straatniveau.

1.3 Het plan betreft een massaal project en geen kleinschalig project

Op meerdere plaatsen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van een kleinschalig project. Zoals aangegeven door de kernraad Riethoven en besproken tijdens de omgevingsdialog kan men beter spreken van massaliteit, aangezien de impact op de omgeving massaal is.

1.4 Het plan “Achter de sleutel” voldoet niet aan het woningbouwbeleid

Het plan aan Dorpsplein 1 voorziet in 11 kleinere en betaalbare woningen. Het plan ‘Achter de Sleutel’ lijkt niet in lijn met het omschreven woningbouwbeleid in dit bestemmingsplan.

1.5 Het plan leidt tot toename van hittestress

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over het tegengaan van hittestress. Aangezien er meer verharding en meer gebouwen binnen het plangebied worden gerealiseerd en er groen verdwijnt, zal de hittestress alleen maar toenemen.

1.6 Het plan is niet in overeenstemming met de Bergeijkse Omgevingsvisie

In de Bergeijkse Omgevingsvisie is opgenomen dat door inbreidingen in de kernen de hoeveelheid groen of het historisch karakter onder druk kan komen te staan. Een plan met twee of drie woningen is daarom beter passend op deze locatie

Beantwoording gemeente

1.1. Met onderhavige ontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van het centrum van Riethoven. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint, de eenvoudige vorm van “2 lagen met kap”, de fragmentatie en verspringing van de drie hoofdmassa's en het behoud van de bestaande groenvoorziening. Daarnaast blijft het open veldje ter plaatse van de kruising Gildestraat-Dorpsplein behouden. Ook wat betreft het materiaalgebruik zal rekening worden gehouden de eenvoud en soberheid van traditionele dorpsbebouwing. Dit onderdeel maakt echter nog geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal worden beoordeeld of het plan past binnen de welstandskaders.

1.2 Een verandering van het straatbeeld is inherent aan de herontwikkeling van deze locatie. Er wordt echter zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van de locatie. Zie hiervoor ook de beantwoording op punt 1.1.

1.3 Aangezien de omgeving van het plangebied voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen kan een voorstelling worden gemaakt dat onderhavige ontwikkeling als massaal wordt gezien. Vergeleken met andere woningbouwontwikkelingen op andere locaties, kan een ontwikkeling met 'slechts' 11 woningen echter terecht worden aangemerkt als een kleinschalig project. In de toelichting is dan ook bewust voor deze term gekozen aangezien voor ontwikkelingen met meer woningen op basis van jurisprudentie moet worden voldaan aan andere wetgeving.

1.4 Binnen voorliggende casus is een ruimtelijke afweging gemaakt voor het toevoegen van 11 wooneenheden waarbij rekening is gehouden toegestane functies in de omgeving en de ruimtelijke impact van de beoogde ontwikkeling. Reageren op de inhoud van andere bestemmingsplannen buiten het plangebied is niet relevant voor deze procedure.

1.5 Het plan leidt inderdaad tot een toename van de hoeveelheid verharding. Tegelijkertijd wordt er door de toepassing van vormen van half-verharding en/of grasbetontegels, het behoud van de bestaande bomen en het bestaande groen aan de straatzijde, de aanleg van nieuw groen achter op het perceel en de aanleg van een hemelwatervoorziening wel maatregelen genomen tegen toenemende hittestress.

1.6 In de Bergeijkse omgevingsvisie is inderdaad opgenomen dat door inbreiding de hoeveelheid groen of het historisch karakter onder druk kan komen te staan. De beoogde ontwikkeling is ruimtelijk afgewogen. Mede door het behoud van het groen aan de straatzijde is geoordeeld dat deze ontwikkeling niet zorgt voor een significante aantasting van de hoeveelheid groen en/of het historisch karakter. Zie ook de beantwoording op punt 1.1.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

2.1 Het plan leidt tot aantasting van de openheid, het dorpse gevoel en het karakteristieke beeld van de dorpskern.

Er worden twee kolossale gebouwen gerealiseerd die als een muur (vanwege de hoogte 2 laags + kap) de openheid, het dorpse gevoel en het karakteristieke beeld van de dorpskern aantasten. Een gebouw wordt haaks op het dorpsplein gebouwd en staat niet op een lijn met het andere gebouw.

2.2 Het plan heeft een nadelig effect op de waterhuishouding

Het gebouw dat haaks op het Dorpsplein wordt gerealiseerd komt gedeeltelijk in de 'achtertuin'. Dit gedeelte ligt twee meter lager. Mogelijk heeft dit een nadelig effect op de waterhuishouding.

2.3 Het plan is slecht ontsloten

Er een in-/uitrit voorzien die uitkomt op de kruising. Dit is een drukke en smalle kruising, zeker voor vrachtverkeer en bouwverkeer. Waarom is niet gekozen voor een inrit aan Dorpsplein? Tevens wordt de verkeersdruk op de Gildestraat al toeneemt door het plan 'Achter de Sleutel'.

2.4 De parkeerplaatsen kunnen overlast veroorzaken

De 18 parkeerplaatsen kunnen geur- en geluidsoverlast veroorzaken. Tevens bestaat het gevaar dat er wateroverlast ontstaat. Waarom is niet gekozen voor een inpandige garage?

2.5 Het plan kan leiden tot hittestress

Het gebouw dat evenwijdig met het Dorpsplein komt te liggen heeft de middagzon. De weerkaatsing van de warmte op hete zomerdagen richting de parkeerplaats en omliggende tuinen heeft ongunstige gevolgen voor de natuur en luchtkwaliteit. Waarom is er geen groen opgenomen aan de achterzijde om hittestress tegen te gaan?

2.6 De omgevingsdialoog is niet goed gevoerd

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden in april 2021, voordat er sprake was van een concreet bouwplan. De ruimtelijke impact is destijds niet besproken. De omgevingsdialoog is derhalve te beperkt uitgevoerd en beschreven.

Beantwoording gemeente

2.1 Met onderhavige ontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van het centrum van Riethoven. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint, de eenvoudige vorm van “2 lagen met kap”, de fragmentatie en verspringing van de drie hoofdmassa's en het behoud van de bestaande groenvoorziening. Daarnaast blijft het open veldje ter plaatse van de kruising Gildestraat-Dorpsplein behouden. Ook wat betreft het materiaalgebruik zal rekening worden gehouden de eenvoud en soberheid van traditionele dorpsbebouwing. Dit onderdeel maakt echter nog geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal worden beoordeeld of het plan past binnen de welstandskaders.

2.2 Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een waterparagraaf met infiltratieonderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat met de aanleg van bijvoorbeeld een wadi (zoals weergegeven op de tekeningen in de toelichting) voldaan kan worden aan de bergingseis van een bui van 60 mm. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is derhalve geen wateroverlast te verwachten. Ook de bebouwing die gedeeltelijk op het lager gelegen gebied wordt gerealiseerd vormt geen belemmering.

2.3 Op de plaats waar de inrit is voorzien is reeds een inrit aanwezig. Om de bestaande groenstructuren aan het Dorpsplein niet te verstoren, is gekozen om de bestaande inrit te behouden. Door bouwverkeer kan inderdaad kortstondig overlast optreden, echter is dit van tijdelijke aard. De toename van het aantal verkeersbewegingen is echter beperkt vergeleken met de huidige verkeersintensiteit.

2.4 Binnen het plangebied is gezocht naar de meest geschikte locaties om te parkeren. Er is gekozen om dicht bij de inrit een centrale parkeervoorziening aan te leggen. Op deze wijze hoeven auto's niet ver over het terrein te rijden en blijft de hoeveelheid verharding beperkt. Gezien de diepere ligging van het achtererf zijn de parkeerplaatsen beperkt zichtbaar vanaf het Dorpsplein. Het verder verdiepen van de parkeerplaatsen ten behoeve van het realiseren van een inpandige parkeergarage is economisch niet haalbaar. Ook het realiseren van een losstaand bijgebouw ten behoeve van inpandig parkeren is niet wenselijk. De afname van de waterberging ter plaatse van het nieuwe verhard oppervlak wordt gecompenseerd door nieuwe waterbergende elementen waardoor geen wateroverlast ontstaat.

2.5 Het plan leidt tot een toename van de hoeveelheid verharding. Tevens kan weerkaatsing van zonlicht plaatsvinden. Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' kunnen tuinen en groenvoorzieningen worden aangelegd die het weerkaatsen van zonlicht kunnen beperken. Ter voorkoming van hittestress worden verder aanvullende maatregelen genomen. Zie hiervoor ook de reactie op argument 1.5 van zienswijze 1.

2.6 Dit bestemmingsplan bevat nog geen concreet bouwplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waaraan het concrete bouwplan aan moet voldoen. Tijdens de omgevingsdialoog is echter ter indicatie een massastudie van de beoogde bebouwing getoond. In de uiteindelijke planvorming zijn er nog wijzigingen aangebracht aan de getoonde massastudie (met inbegrip van de geuite zorgen over de massaliteit van de beoogde bebouwing). In het vervolgtraject zal een omgevingsvergunning voor de bouw worden verkregen. Deze aanvraag zal een concreet bouwplan bevatten waarin de exacte dimensies en materiaalgebruik van de beoogde bebouwing zijn opgenomen. De omgevingsdialoog voor dit bestemmingsplan hoeft derhalve niet gevoerd te worden met een concreet bouwplan.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond

Zienswijze 3

3.1 Het plan leidt tot aantasting van de openheid, het dorpse gevoel en het karakteristieke beeld van de dorpskern.

De beoogde bebouwing past niet in het straatbeeld van Riethoven en is te kolossaal van omvang. Dit leidt tot aantasting van het karakteristieke beeld en het open en dorpse gevoel van het centrum van Riethoven.

3.2 De omgevingsdialoog is te beperkt gevoerd

De bewoners van Gildestraat 1 tot en met 4 zijn uitgenodigd deel te nemen aan de omgevingsdialoog. De bewoners van 4a zijn niet uitgenodigd, terwijl zij wel zicht hebben op de beoogde ontwikkeling. In de omgevingsdialoog wordt verder beschreven dat er rekening wordt gehouden met betrekking tot de massaliteit en privacy in de verdere uitwerking van het plan. Hoe kan hier rekening mee worden gehouden als er geen beeld is opgenomen van het beoogde gebouw?

3.3 Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen

Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Is hierbij ook rekening gehouden met de bouw van 44 woningen Achter de Sleutel? Beide plannen worden ontsloten aan de Gildestraat waardoor het aantal verkeersbewegingen op deze smalle straat zonder voetpad alleen maar toeneemt. Het aantal verkeersbewegingen heeft een negatief effect op de veiligheid. Ook wordt deze weg gebruikt als aanrijroute door hulpdiensten. Indien de inrit verplaatst kan worden naar de Dorpsstraat/Dorpsplein wordt de Gildestraat ontlast.

3.4 Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet volledig

In het onderzoeksrapport ten aanzien van wegverkeerslawaaï staat niet beschreven of er ook rekening is gehouden met de bouw van de 44 woningen Achter de Sleutel.

3.5 Het plan leidt tot aantasting van de privacy

De beoogde gebouwen staan beschreven als twee lagen met een kap. Door de hoogte kunnen de bewoners in de tuinen van de omwonenden kijken. Dit is een aantasting van de privacy.

Beantwoording gemeente

3.1 Met onderhavige ontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van het centrum van Riethoven. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint, de eenvoudige vorm van "2 lagen met kap", de fragmentatie en verspringing van de drie hoofdmassa's en het behoud van de bestaande groenvoorziening. Daarnaast blijft het open veldje ter plaatse van de kruising Gildestraat-Dorpsplein behouden. Ook wat betreft het materiaalgebruik zal rekening worden gehouden de eenvoud en soberheid van traditionele dorpsbebouwing. Dit onderdeel maakt echter nog geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal worden beoordeeld of het plan past binnen de welstandskaders.

3.2 Het voeren van de omgevingsdialoog is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De uitvoering van de omgevingsdialoog is in principe vormvrij. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct aanwonenden van het plangebied. Een omgevingsdialoog ten behoeve van een bestemmingsplan bevat niet in alle gevallen een concrete voorstelling van het beoogde gebouw aangezien in het bestemmingsplan slechts de kaders worden gesteld waaraan het bouwplan uiteindelijk moet voldoen. Ter indicatie is echter een massastudie getoond van de beoogde woongebouwen. In de uiteindelijke planvorming zijn er nog wijzigingen aangebracht aan de getoonde massastudie (met inbegrip van de geuite zorgen over de massaliteit van de beoogde bebouwing) De omgevingsdialoog is op deze wijze voldoende gevoerd.

3.3 Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen inderdaad toe. Aangezien de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt is, is afgewogen dat de huidige infrastructuur deze toename kan verwerken. Hierbij is ook rekening gehouden met de ontwikkeling 'Achter de Sleutel'. Het verplaatsen van de inrit naar de Dorpsstraat/Dorpsplein is niet wenselijk aangezien in de beoogde situatie gebruik kan worden gemaakt van de reeds bestaande inrit. Op deze wijze wordt geen inbreuk gedaan op de bestaande groenstructuren.

3.4 Het doel van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is om te onderzoeken of er ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente verkeersgegevens. De wegen binnen de ontwikkeling 'Achter de sleutel' zullen wegen worden waar een maximum snelheid van 30 km/h zal gelden. Conform de Wet geluidshinder hoeven deze wegen niet getoetst te worden.

3.5 De maximale bouwhoogte van de beoogde bebouwing bedraagt 11 meter. In de Dorpsstraat staan meerdere woningen bestaande uit 2 lagen met kap. De hoogte van de bebouwing is daarmee passend in de

omgeving. Wij stellen ons, met begrip voor een gevoeld verlies aan privacy, op het standpunt dat de met het plan mogelijke te maken woningen in deze setting een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Het belang van indiener weegt niet op tegen het algemeen belang dat verbonden is aan het voorzien in voldoende woningen in Bergeijk en specifiek in Riethoven.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond

Zienswijze 4

4.1 De omgevingsdialoog is te beknopt gevoerd

De omgevingsdialoog is te beknopt gevoerd. Indiener is niet uitgenodigd deel te nemen.

4.2 De wijziging van de bestemming is niet gepubliceerd in het weekblad Eijckelbergh

Het is gebruikelijk om wijzigingen van het bestemmingsplan te publiceren in het weekblad Eijckelbergh.

Deze wijziging is niet gepubliceerd in het weekblad.

4.3 Het plan leidt tot aantasting van de bestaande bomen

De bestaande bomen zullen veel te lijden hebben van de beoogde bebouwing terwijl we zuinig moeten zijn op ons groen.

4.4 Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen

Is in de berekeningen met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen ook rekening gehouden met het plan Achter de Sleutel? Men vreest voor gevaarlijke situaties onder andere door het ontbreken van trottoirs.

4.5. Het plan leidt tot aantasting van een ruim groen centrum

De bestaande dorpskern is een ruim mooi groen centrum aan vier zijden. Met de realisatie van deze gebouwen wordt dit teniet gedaan. Jammer van deze mooie unieke dorpskern.

Beantwoording gemeente

4.1 Het voeren van de omgevingsdialoog is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De uitvoering van de omgevingsdialoog is in principe vormvrij. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct aanwonenden van het plangebied. De omgevingsdialoog is op deze wijze voldoende gevoerd.

4.2 Het is inderdaad gebruikelijk om wijzigingen van het bestemmingsplan te publiceren in weekblad Eijckelbergh, dit is echter geen verplichting en niet meer dan een gebruik. Per abuis heeft publicatie niet plaatsgevonden in weekblad Eijckelbergh. De indiener is desondanks in de gelegenheid geweest om tijdige zienswijzen in te dienen.

4.3 Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande groenstrook en bestaande bomen aan de zijde van het Dorpsplein behouden. Met betrekking tot de bestaande bomenrij is een boom effect analyse opgesteld. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van fatale belemmerende invloeden op de duurzame handhaving van de bomen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.4 Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen inderdaad toe. Aangezien de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt is, is afgewogen dat de huidige infrastructuur deze toename kan verwerken. Hierbij is ook rekening gehouden met de ontwikkeling 'Achter de Sleutel'.

4.5 De nieuwe bebouwing zal worden opgericht aan de zuidelijke zijde van het plangebied. Het groen aangrenzend aan het plangebied zal met onderhavige ontwikkeling behouden blijven.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 5

5.1 Het plan sluit niet aan bij de woningbehoefte

Volgens mij is er in Riethoven geen vraag naar appartementen voor de jeugd of senioren. De flat die in de wijk "Voorthof" staat, is namelijk ook niet erg in trek. Mede omdat er geen lift in zit, maar zeker omdat de

jeugd die op zichzelf gaat wonen graag een gezin wil stichten en dan is een appartement al direct te klein. Verder is een appartementencomplex heeft ook geen dorps karakter, maar is direct heel stads.

5.2 Het plan past niet in het straatbeeld

Een appartementencomplex past niet op deze prominente plek in ons idyllische dorp. Het wordt een log en groot complex dat een doorn is het oog zal zijn van de dorpsbewoners. Het gebouw wordt mogelijk hoger dan het pand van Van Deijck en dat is niet passend.

5.3 Het plan leidt tot het verdwijnen van groen

Aangezien het complex aanzienlijk groter is dan de bestaande woning, zal er weer een stukje groen verdwijnen uit de dorpskern. Het stukje groen wordt nu gebruikt voor de jaarmarkt en de opening van het scoutigseizoen. Ook kan er nu op een bankje genoten worden van de zon of het uitzicht op de kerk en "D'n Ummes" (Van Deijck).

5.4 Het plan leidt tot aantasting van het beeld van Henk Geel

Het beeld van Henk Geel zal plaats moeten gaan maken of het komt in een kleinere visuele ruimte te staan, waardoor het niet tot zijn recht komt. De kunstenaar maakte beelden waar de zon mee moet kunnen spelen. Met een complex op deze plek of als het beeld wordt weggehaald, komt het beeld zeker niet tot zijn recht.

5.5 Het plan past niet in het straatbeeld

Een nieuwerwets complex komt absoluut niet tot zijn recht tussen de nostalgie in onze dorpskern, gevormd door oa. Van Deijck, de kerk en het voormalige gemeentehuis en de oude pastorie. De nieuwe panden die al in bijv. de Dorpsstraat en de Willibrordusstraat staan, zijn zo hip en strak van design dat dat ook absoluut geen gezicht is met de ouderwetse jaren 30 stijl uit de rest van de straat. Zo'n complex zal heus niet in jaren 30 stijl ontworpen zijn, dus is dit ook geen gezicht.

Beantwoording gemeente

5.1 Het regionale woonbeleid is (onder andere) vastgelegd in de Kempische visie op wonen 2019-2023. In deze visie staat omschreven dat het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens de komende 10 jaar sterk toenemen. Deze doelgroep zoekt over het algemeen een kleinere woning. Ook gezien de hoeveelheid zorgvragers is uitbreiding van het aantal appartementen wenselijk (zeker nabij voorzieningen). De realisatie van 11 appartementen is derhalve passend binnen het regionale woonbeleid.

5.2 Met onderhavige ontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van het centrum van Riethoven. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint, de eenvoudige vorm van "2 lagen met kap", de fragmentatie en verspringing van de drie hoofdmassa's en het behoud van de bestaande groenvoorziening. Daarnaast blijft het open veldje ter plaatse van de kruising Gildestraat-Dorpsplein behouden. Ook wat betreft het materiaalgebruik zal rekening worden gehouden de eenvoud en soberheid van traditionele dorpsbebouwing. Dit onderdeel maakt echter nog geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal worden beoordeeld of het plan past binnen de welstandskaders.

5.3 Met de beoogde ontwikkeling blijven de bestaande groenstrook, bestaande bomen en het bankje aan de zijde van het Dorpsplein behouden.

5.4 Met onderhavige ontwikkeling kan het beeld van Henk Geel behouden blijven. De achtergrond zal inderdaad wijzigen, echter blijft er voldoende plaats over voor het beeld. Uit de bezonningsstudie blijkt overigens dat enkel bij lage zonnestanden in het begin van de middag de bezonning iets afneemt ten opzichte van de maximaal toegestane planologische situatie in de huidige situatie.

5.5 Met onderhavige ontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van het centrum van Riethoven. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint, de eenvoudige vorm van "2 lagen met kap", de fragmentatie en verspringing van de drie hoofdmassa's en het behoud van de bestaande groenvoorziening. Daarnaast blijft het open veldje ter plaatse van de kruising Gildestraat-Dorpsplein behouden. Ook wat betreft het materiaalgebruik zal rekening worden gehouden de eenvoud en soberheid van traditionele dorpsbebouwing. Dit onderdeel maakt echter nog geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal worden beoordeeld of het plan past binnen de welstandskaders.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 6

6.1 Het plan leidt tot aantasting van het woongenot en past niet in de dorpse uitstraling

Met de komst van de appartementen gaat het rustige karakter van de omgeving verloren. Behalve dat dit het woongenot van de indiener zal beperken, is de beoogde ontwikkeling niet passend in de dorpse uitstraling die de buurt nu heeft.

6.2 Het plan bevat geen deugdelijke belangenafweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel noodzakelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende blij gegeven van een deugdelijke belangenafweging.

6.3 Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd

Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt geen bezonningsstudie ten grondslag. Volgens het ontwerpbestemmingsplan mag straks tot een maximale hoogte van 11 meter worden gebouwd waar in de huidige situatie een maximale bouwhoogte van 4 meter is toegestaan. Dit is een aanzienlijk verschil. Indiener ondervindt hierdoor nadelige gevolgen voor de bezonning van de woning en tuin als gevolg van het plan. Indiener heeft bij de aanschaf van de woning bewust gekozen voor een tuin op het zuiden. Gezien de ligging en de omvang had een bezonningsstudie moeten worden uitgevoerd.

6.4 De parkeerplaatsen zorgen voor overlast

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de parkeermogelijkheden. Zo is de mogelijkheid van een parkeer garage onder de woningen of het verdelen van de parkeerplaatsen over het terrein, niet onderzocht. De parkeerplaatsen worden nu slechts halfverdiept waardoor omwonenden nog steeds overlast kunnen ervaren.

6.5 De waterberging is niet geborgd

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er een wadi wordt gerealiseerd. In de planregels is de waterhuishouding niet geborgd. In de planregels is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6.6 Het plan leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat

Door het toevoegen van 11 woningen op een plek waar nu een bungalow staat, verandert het woon- en leefklimaat ingrijpend. Er is geen onderzoek gedaan naar toenemende geluidshinder van het plan. Het is immers goed denkbaar dat de geluidsoverlast toeneemt met het voorliggende plan ten opzichte van de huidige situatie.

6.7 Het plan leidt tot verkeersonveiligheid

In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de verkeersveiligheid. Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de toelichting zijn aanpassingen in de verkeersstructuur niet noodzakelijk. Langs de Gildeweg is geen trottoir aanwezig. Een toename van het aantal verkeersbewegingen heeft daarom gevolgen voor motorvoertuigen en voetgangers. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom er geen aanpassingen nodig zijn. Indiener is van mening dat het plan bijdraagt aan verkeersonveiligheid.

6.8 Toegangswegen zorgen voor overlast

In het plan zijn onvoldoende alternatieven onderzocht voor de toegangswegen van het perceel. De toegangsweg wordt aangrenzend aan het perceel van de indiener beoogd. Indiener ondervindt onevenredig veel overlast van de beoogde inrit. Er zijn geen alternatieven onderzocht die minder overlast veroorzaken.

6.9 Het plan leidt tot aantasting van de privacy

De privacy van de indiener is onvoldoende gewaarborgd. De toekomstige bewoners hebben in de beoogde situatie direct zicht op de tuin en woning van de indiener.

6.10 Er is geen rekening gehouden met het plan 'Achter de Sleutel, Riethoven'

Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de toenemende verkeersintensiteit en – generatie als gevolg van het plan 'Achter de Sleutel, Riethoven'.

Beantwoording gemeente

6.1 Met onderhavige ontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het dorpse karakter van het centrum van Riethoven. Voorbeelden hiervan zijn de plaatsing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint,

de eenvoudige vorm van “2 lagen met kap”, de fragmentatie en verspringing van de drie hoofdmassa's en het behoud van de bestaande groenvoorziening. Daarnaast blijft het open veldje ter plaatse van de kruising Gildestraat-Dorpsplein behouden. Ook wat betreft het materiaalgebruik zal rekening worden gehouden de eenvoud en soberheid van traditionele dorpsbebouwing. Dit onderdeel maakt echter nog geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal worden beoordeeld of het plan past binnen de welstandskaders.

6.2 Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan past binnen de bestaande beleidskaders en dat er vanuit sectorale aspecten (milieu) niet op belemmeringen wordt gestuit met betrekking tot de regels van een goede ruimtelijke ordening. Ook de in de zienswijzen opgenomen belangen worden meegewogen in de besluitvorming. Daarmee is sprake van een zorgvuldige afweging.

6.3 Voor lichtinval van woningen bestaat geen wet- en regelgeving in Nederland. Voor bezonning van woning hanteren de meeste gemeenten in Nederland een TNO-norm. Om aan te tonen dat wordt voldaan aan deze normen is een bezonningsstudie toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat wordt voldaan aan de TNO-norm. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.4 Binnen het plangebied is gezocht naar de meest geschikte locaties om te parkeren. Er is gekozen om dicht bij de inrit een centrale parkeervoorziening aan te leggen. Op deze wijze hoeven auto's niet ver over het terrein te rijden en blijft de hoeveelheid verharding beperkt. Gezien de diepere ligging van het achtererf zijn de parkeerplaatsen beperkt zichtbaar vanaf het Dorpsplein. Het verder verdiepen van de parkeerplaatsen ten behoeve van het realiseren van een inpandige parkeergarage is economisch niet haalbaar. Ook het realiseren van een losstaand bijgebouw ten behoeve van inpandig parkeren is niet wenselijk.

6.5 In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad geen voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de hemelwaterberging. De planregels worden hierop aangevuld. Conform de waterparagraaf en het infiltratieonderzoek dat als bijlage bij het plan is gevoegd wordt de norm van 60 mm per vierkante meter verharding en dakoppervlak.

6.6 Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die in het kader van de regels van een goede ruimtelijke ordening getoetst moeten worden aan het aspect geluid. Natuurlijk kunnen ook bewoners van toekomstige woningen zorgen voor overlast. Ruimtelijk gezien speelt dit echter geen rol in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.7 Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen inderdaad toe. Aangezien de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt is, is afgewogen dat de huidige infrastructuur deze toename kan verwerken. Hierbij is ook rekening gehouden met de ontwikkeling 'Achter de Sleutel'. Het verplaatsen van de inrit naar de Dorpsstraat/Dorpsplein is niet wenselijk aangezien in de beoogde situatie gebruik kan worden gemaakt van de reeds bestaande inrit. Op deze wijze wordt geen inbreuk gedaan op de bestaande groenstructuren.

6.8 Met de beoogde invulling van de toegangsweg, kan gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit. Op deze wijze wordt geen inbreuk gedaan op de omliggende groenstructuren. Het aanbrengen van een inrit op een andere locatie is derhalve niet wenselijk.

6.9 De maximale bouwhoogte van de beoogde bebouwing bedraagt 11 meter. In de Dorpsstraat staan meerdere woningen bestaande uit 2 lagen met kap. De hoogte van de bebouwing is daarmee passend in de omgeving. Wij stellen ons, met begrip voor een gevoeld verlies aan privacy, op het standpunt dat de met het plan mogelijke te maken woningen in deze setting een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Het belang van indiener weegt niet op tegen het algemeen belang dat verbonden is aan het voorzien in voldoende woningen in Bergeijk en specifiek in Riethoven.

6.10 In het voorgaande punt 6.7 wordt omschreven dat bij het afwegen van de nieuwe verkeerssituatie rekening is gehouden met de woningbouwontwikkeling 'Achter de Sleutel'.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het plan wordt aangevuld met een bezonningsstudie en een voorwaardelijke verplichting voor de waterberging.

3. Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van een gewijzigd akoestisch onderzoek worden in het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied geluid' is aangepast zodat deze over de gehele voorzijde van de beoogde woongebouwen komt te liggen.
- De voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels in artikel 5.2.3 is aangepast zodat deze aansluit bij het onderzoek. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen geluid van wegverkeer en geluid van omliggende bedrijven. Het aangepaste onderzoek wordt als vervangende bijlage 8 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

4. Samenvatting wijzigingen

In het bestemmingsplan vinden de volgende wijzigingen plaats:

- Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en samengevat in de toelichting. Daarnaast wordt de totale bezonningsstudie als bijlage toegevoegd bij de toelichting;
- In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent waterberging, als volgt:
Aan de artikelen 3, 4 en 5 voor de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen wordt de navolgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijk verplichting waterberging

Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak in de bestemming [Groen/Verkeer-Verblijfsgebied/Wonen] dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd
 - b. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied geluid' wordt aangepast zodat deze over de gehele voorzijde van de beoogde woongebouwen komt te liggen;
 - De voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels in artikel 5.2.3 wordt aangepast als volgt:

Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting akoestiek binnenwaarde

Het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid' is uitsluitend toegestaan indien door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB vanwege wegverkeerslawaai en 35 dB(A) vanwege industrielawaai vanwege het langtijdgemiddelde geluidniveau in de representatieve bedrijfssituatie bedraagt. Hierbij dient verzekerd te zijn dat de volgens de norm NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA, K) groter of gelijk is aan de hoogste waarde van:

- a. het verschil tussen het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A, L_T, etmaalwaarde) in de representatieve bedrijfssituatie van de nabijgelegen bedrijven op de gevel van de betreffende woning en een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde;
- b. het verschil tussen het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{den}) vanwege het wegverkeer op de gevel van de betreffende woning en een binnenniveau van 33 dB etmaalwaarde;
- c. de eis op basis van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012.